

Relatório e Contas 2018

ODELL RETAIL & LOGISTICS – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO

ÍNDICE

1. CONTEXTO
 - i. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO
 - ii. SECTOR IMOBILIÁRIO NACIONAL
 - iii. ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO (OIC)
2. CARACTERIZAÇÃO DO FUNDO
 - i. OBJECTIVO DO FUNDO
 - ii. POLÍTICA DE INVESTIMENTO
 - iii. ACTIVIDADE DO FUNDO
 - iv. PERSPECTIVAS PARA O 2019
3. ELEMENTOS CONTABILÍSTICOS
4. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

1. CONTEXTO

i. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

No ano de 2018, o quadro económico de Angola manteve-se frágil, especialmente no último trimestre do ano, quando se verificou uma descida nos preços do petróleo que consequentemente anulou os ganhos da produção face ao trimestre anterior.

Para a melhoria da performance da economia nacional, terá de existir alterações em alguns desequilíbrios macroeconómicos, como a limitação na produção nacional, que é consequência do défice de infraestruturas de apoio à produção, os constrangimentos no acesso ao crédito e a burocracia presente nos procedimentos comerciais.

Relativamente aos desequilíbrios macroeconómicos, o governo tem actuado com o Programa de Estabilização Macroeconómica e tem vindo a obter resultados favoráveis, como se evidencia na taxa de inflação que passou de 22,72% para 18,6 % no período de Janeiro à Dezembro de 2018.

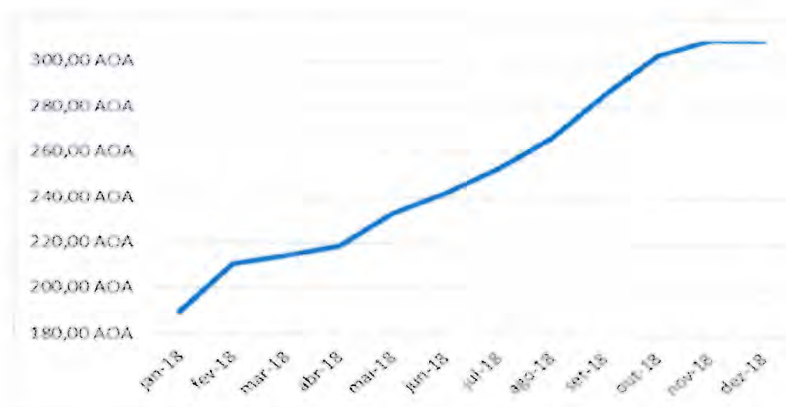
Com a aprovação da nova Lei do Investimento Privado, com abertura para a intervenção à iniciativa privada e com incentivos mais atractivos para os empresários investirem as suas economias em Angola, o Governo prevê estimular o investimento privado e consequentemente observar melhorias no ambiente de negócios e no crescimento económico.

Adicionalmente, com a nova Lei da Concorrência, que também dá espaço para que empresas estrangeiras compitam de forma clara com as nacionais, o Governo prevê um aumento na produção nacional e nas exportações, e uma redução nas importações de produtos.

Em relação à desvalorização cambial, a taxa de câmbio de venda de dólares americanos fixada pelo Banco Nacional de Angola apresentou uma tendência ascendente durante o ano de 2018.

k

Figura 1 – Evolução da Taxa de Câmbio BNA - Venda de Dólar Americano



Fonte: BNA

ii. SECTOR IMOBILIÁRIO NACIONAL

Conforme se assistiu no ano anterior, em 2018 houve uma redução de procura no mercado imobiliário, seja em escritórios, seja em habitação para os colaboradores expatriados, pela falta de actividade empresarial e a necessidade das empresas de reduzirem custos.

Em relação ao segmento residencial, manteve-se a forte redução na procura devido à contínua saída de quadros expatriados do país, que foram no passado os principais responsáveis pela absorção deste produto, observando-se agora um excesso de oferta e redução dos preços transacionados. Adicionalmente, o financiamento à habitação por parte das instituições bancárias nacionais, que contribui para a dinamização de negócios, continua a ser muito limitado causando também uma redução da procura neste segmento.

A menor actividade do tecido empresarial, continuou a gerar ajustamentos aos objectivos de crescimento por parte das empresas, reduzindo a dimensão do espaço físico necessário para desenvolverem a sua actividade. No segmento comercial e de escritórios, foi evidente uma redução significativa dos valores de arrendamento.

No que diz respeito ao mercado retalhista, mantiveram-se os impactos da redução do crescimento económico em Angola, evidentes pelas contenções de gastos que as famílias

tiveram a necessidade de fazer, influenciando directamente a rentabilidade esperada nos projectos deste segmento.

iii. ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO (OIC)

Ao longo de 2018 a Comissão de Mercado de Capitais continuou a reforçar e alargar o pacote legislativo, dando continuidade à estratégia iniciada em 2014, de implementação em Angola e criação um Mercado de Capitais como fonte alternativa de poupança e financiamento para a economia.

Os OIC, que ainda se encontram numa fase inicial do seu desenvolvimento em Angola, são veículos privilegiados para captar e valorizar o investimento colectivo, agregando contribuições de diversos participantes e, oferecendo-lhes o acesso a investimentos mais estruturados, com a partilha de riscos e potenciando maiores rentabilidades.

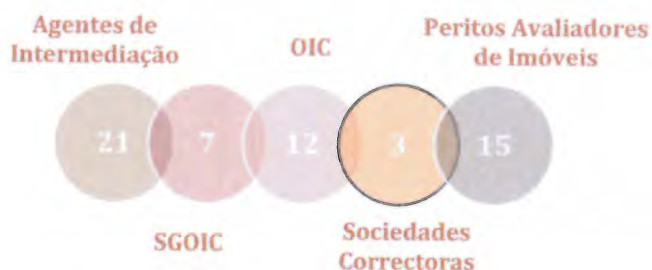
Os OIC podem ser classificados como fundos de investimento ou como sociedades de investimento. Os OIC que tomam a forma de fundos de investimento são veículos autónomos sem carácter jurídico, detidos através de unidades de participação representativas do seu património, e são obrigatoriamente geridos por uma sociedade gestora de OIC (SGOIC). Os OIC que tomam a forma de sociedades de investimento são sociedades anónimas, que possuem um enquadramento de OIC, mas estão sujeitas ao regime da Lei das Sociedades Comerciais e, que podem ser autogeridas ou geridas por uma SGOIC.

k

No que diz respeito ao segmento dos organismos de investimento colectivo a 31 de Dezembro de 2018, a Odell SGOIC tem registados os seguintes:

1. BUILDING (Registado em 15/10/2017)
2. GAMA (Registado em 03/10/2017)
3. HOME (Registado em 15/10/2017)
4. Odell Liquidez (Registado em 12/12/2015)
5. Odell Protecção (Registado em 27/12/2016)
6. Odell Retail Logistics (Registado em 12/12/2015)

Figura 2 – Instituições Registadas na Comissão de Mercado de Capitais



Fonte: Comissão de Mercado de Capitais

2. CARACTERIZAÇÃO DO FUNDO

i. OBJECTIVO DO FUNDO

O Fundo Odell Retail & Logistics – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (“Fundo” ou “Odell Retail & Logistics”), foi constituído em seis de Junho de 2016, com um Valor Líquido Global de AKZ 8.295.000.000,00 e com uma duração de cinco anos prorrogável por períodos semelhantes. O Fundo é gerido pela Odell Global Investors – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Odell”).

O Odell Retail & Logistics tem como objectivo de investimento alcançar uma valorização do capital, através da constituição e gestão profissional de uma carteira de valores constituída por activos imobiliários maduros, nos termos e segundo as regras previstas em regulamento da Comissão do Mercado de Capitais e no Regulamento de Gestão do Fundo.

ii. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento em activos imobiliários maduros na vertente de Retalho & Logística, negociando contratos de arrendamento com entidades de elevado grau de credibilidade e idoneidade, nos termos e segundo as regras previstas em regulamento da Comissão do Mercado de Capitais e no Regulamento da Gestão do Fundo.

iii. ACTIVIDADE DO FUNDO

Em 2018, o Odell Retail & Logistics, continuou a procurar novas oportunidades de negociações de activos imobiliários enquadrados na sua política de investimento, a fim de aumentar e diversificar os seus activos em carteira.

No âmbito do contínuo esforço, da diversificação da tipologia de investimentos realizados pelo Odell Retail & Logistis, a Odell realizou a seguinte operação imobiliária:



No 24 de Outubro de 2018 o Odell Retail & Logistics, prometeu adquirir duas fracções de escritórios, na Cidade Financeira, por um montante de transacção conjunta de 499.098.551,93 Akz (quatrocentos e noventa e nove milhões, noventa e oito mil e quinhentos e cinquenta e um Kwanzas e noventa e três cêntimos).

Durante o ano de 2018 a Odell foi reduzindo as aplicações de liquidez disponíveis no Fundo, tendo em conta a sua necessidade de adequação da carteira de acordo com o os artigos 106.º e 118.º do Decreto Legislativo Presidencial nº 7/13, de 11 de outubro, que aprova o RJOIC.

O balanço do Odell Retail & Logistics em 31 de Dezembro de 2018, evidencia um total de activos AOA 9.858.835 mil e Fundos Próprios de AOA 9.533.352 mil, incluindo um resultado líquido AOA 1.984.731 mil, provenientes dos rendimentos obtidos em juros de aplicações financeiras e rendas de imóveis.



iv. PERFORMANCE DO FUNDO

Em termos do *Net Asset Value* (NAV), verificou-se uma melhoria da performance em relação ao ano anterior.

Tabela 1 – Performance do Fundo no ano de 2018

Mês	Performance Mensal	Performance Mensal Anualizada	Performance Anual
JAN 2018	0,79%	9,68%	3,438%
FEV 2018	0,67%	9,08%	
MAR 2018	0,90%	11,15%	
ABR 2018	1,01%	12,96%	
MAI 2018	1,03%	12,83%	
JUN 2018	0,95%	12,23%	
JUL 2018	0,84%	10,41%	
AGO 2018	0,94%	11,60%	
SET 2018	0,90%	11,49%	
OUT 2018	-8,33%	-64,08%	
NOV 2018	0,69%	8,77%	
DEZ 2018	3,45%	49,12%	

No mês de Outubro 2018, o Odell Retail & Logistics apresentou uma rentabilidade mensal de -8,33% devido a distribuição de dividendos dos anos de 2016 e 2017, que não haviam sido provisionadas nas contas do Fundo.

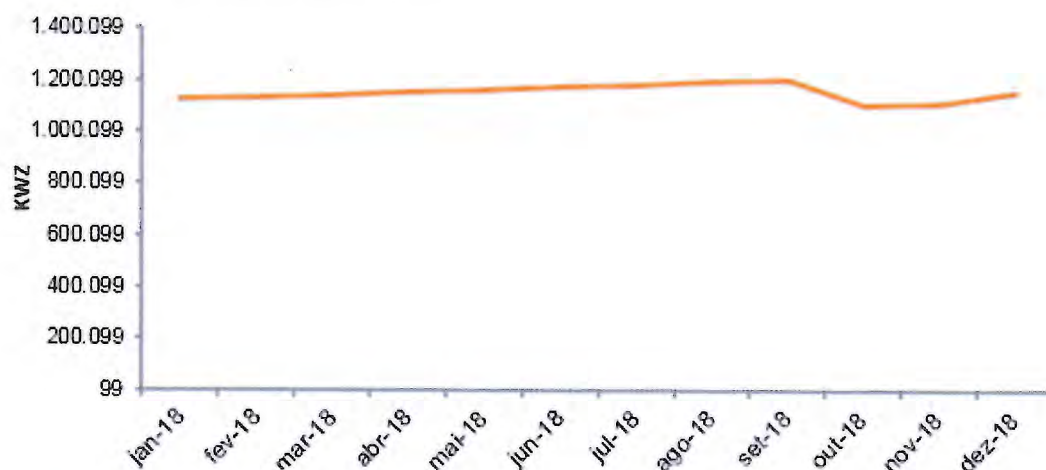
Em relação a rentabilidade mensal de 3,45% apresentada no mês de Dezembro, deve-se a entrada das primeiras rendas das duas fracções localizadas na Cidade Financeira.

O Fundo terminou o ano com 8.295 unidades de participação, tendo a última cotação o valor AOA 1.149.288,91.

K


Figura 2 – Cotação Mensal das Unidades de Participação no ano de 2018 (milhares de Kwanzas)

Evolução do valor das unidades de participação



V. PERSPECTIVAS PARA 2019

A continuação do ajuste do mercado imobiliário nacional à nova realidade deverá continuar em 2019.

De acordo com as negociações em curso, estima-se que o Odell Retail & Logistics faça a aquisição em 2019 de um conjunto de imóveis de renda fixa (escritórios), que irão reforçar significativamente a sua carteira de activos no próximo ano.

A situação documental em que muitos imóveis se encontram continua a impor dilatados prazos para a concretização de aquisições, impondo a necessidade de um acompanhamento criterioso das oportunidades de investimento que a Odell tem vindo a identificar e analisar.

A performance de 2018 não reflete todo o potencial do Odell Retail & Logistics, que se deseja que venha a ter para 2019, com a adequação da sua carteira, uma performance anual média superior.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Estelita Zistice Silva Gomes

[Assinatura]

3.ELEMENTOS CONTABILÍSTICOS

ODELL RETAIL & LOGISTICS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Activo	Notas	31-12-2018			31-12-2017	Passivo e Fundos Próprios	Notas	31-12-2018	31-12-2017
		Valor Bruto	Provisões, Imparidades, Amortizações e Depreciações	Valor Líquido					
Disponibilidades						Outras obrigações			
Numerário	1	-	-	1	-				
Depósitos à ordem	2	6.333.972	-	6.333.972	229.944	Outras obrigações de natureza fiscal	6	218.714	164.929
Certificados de Depósitos	3	535.753	-	535.753	4.339.574	Diversos	6	107.569	41.618
Títulos e valores mobiliários						TOTAL DO PASSIVO		326.283	206.547
Títulos de rendimento fixo	4	-	-	-	2.706.507				
Créditos						Unidades de participação	1	8.295.000	8.295.000
Rendas a receber	5	22.034	-	22.034	33.971	Resultados Distribuídos	1	(921.485)	-
Activos imobiliários						Lucros e prejuízos acumulados	1	921.485	175.106
Construções	5	2.967.874	-	2.967.874	2.113.036	Resultado líquido do exercício	1	1.238.351	746.379
TOTAL DO ACTIVO		9.859.634	-	9.859.634	9.423.032	TOTAL DOS FUNDOS PRÓPRIOS		9.533.351	9.216.485
						TOTAL DO PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS		9.859.634	9.423.032

O Anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2018.





ODELL RETAIL & LOGISTICS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS DE 2018 E 2017
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mA0A)

Rubricas	Notas	2018	2017
Proveitos			
Juros e outros rendimentos			
Disponibilidades	7	663.936	897.586
Carteira de títulos	7	429.133	92.601
Rendimentos de activos imobiliários			
Rendas	5	254.869	51.916
Outros rendimentos	5	336.750	-
TOTAL DOS PROVEITOS		1.684.688	1.042.103
Despesas			
Impostos	6	218.533	133.462
Comissões	8	164.839	153.173
Custos e perdas operacionais			
Prestação de serviços	9	44.806	7.993
Outros custos e perdas	9	6.831	1.096
Multas	9	11.328	-
TOTAL DAS DESPESAS		446.337	295.724
RESULTADO EXERCÍCIO		1.238.351	746.379

O Anexo faz parte integrante desta demonstração dos resultados do exercício findo em 31 de Dezembro de 2018.


Eulálio António Silva Gomes, CEO

Francisco Gomes

ODELL RETAIL & LOGISTICS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS DE 2018 E 2017
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rubricas	Notas	2018	2017
Fluxos de caixa dos juros e outros rendimentos			
Recebimentos de proveitos de disponibilidades		50.802.757	22.907.279
Recebimentos de proveitos inerentes à carteira de títulos		3.540.000	1.000.810
Recebimentos de proveitos inerentes à caixa de rendas		340.613	18.378
Recebimentos de proveitos inerentes a contas de terceiros		3.022	-
FLUXO DE CAIXA DOS RECEBIMENTOS		54.686.392	23.926.467
Fluxos de caixa de juros e outras despesas	3		
Pagamentos de custos de disponibilidades		(46.335.000)	(26.334.567)
Pagamento de custos inerentes à carteira de títulos		(402.048)	(3.620.676)
Pagamento de custos inerentes a outros activos de carteira		(289.717)	(27)
Pagamento de custos inerentes aos impostos pagos em Angola		(177.129)	(4.669)
Pagamentos de custos de comissão de gestão		(102.289)	(126.124)
Pagamentos de custos inerentes à prestação de serviços		(43.949)	(11.229)
Pagamentos de custos de multas		(11.629)	-
Pagamentos de custos de participações em activos de investimento		-	(2.113.036)
Pagamentos de outros custos e perdas		(1.220.602)	-
FLUXO DE CAIXA DOS PAGAMENTOS		(48.582.363)	(32.210.328)
SALDO DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO PERÍODO		6.104.028	(8.283.862)
SALDO EM DISPONIBILIDADES NO INÍCIO DO PERÍODO	2	229.944	8.513.806
SALDO EM DISPONIBILIDADES NO FIM DO PERÍODO	2	6.333.972	229.944

O Anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa para o exercício de 2018.


António Silva, Presidente do Conselho de Administração

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Valores expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

INTRODUÇÃO

A constituição do Odell Retail & Logistics – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (“Fundo”), foi autorizada pela Comissão do Mercado de Capitais de Angola (“CMC”), em 22 de Dezembro de 2015, tendo iniciado a sua actividade em 6 de Junho de 2016, com a realização da primeira subscrição de unidades de participação. O Fundo tem uma duração determinada de 5 anos, contados a partir da data da sua constituição, renovável por períodos não superiores a 5 anos.

Conforme descrito no Regulamento de Gestão do Fundo, este dirigirá preferencialmente o seu investimento em activos imobiliários maduros na vertente de Retalho e Logística, negociando contratos de arrendamento com entidades de elevado grau de credibilidade e idoneidade, nos termos e segundo as regras previstas no regulamento da Comissão do Mercado de Capitais, podendo o seu activo ser constituído por imóveis e, a título acessório, por liquidez, conforme numerário, depósitos bancários, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos pelo Estado Angolano com maturidade inferior a um ano. O Fundo adequa-se a investidores com um perfil de risco baixo a moderado que procurem alternativas aos produtos actualmente disponíveis no mercado, nomeadamente depósitos a prazo, tendo uma expectativa de rentabilidade do investimento realizado a médio/longo prazo.

O Fundo é administrado pela Odell Global Investors – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Sociedade Gestora”). As funções de banco depositário e entidade comercializadora são exercidas pelo Banco Millennium Atlântico, S.A. (“Banco Millennium Atlântico”).

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio da continuidade das operações com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo, estabelecido pela CMC, no âmbito das competências que lhe estão atribuídas.

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Especialização de exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Juros de aplicações

Os juros das aplicações são reconhecidos na demonstração dos resultados do período em que se vencem, independentemente do momento em que são recebidos. Os juros são registados na rubrica “Juros e outros rendimentos – Disponibilidades” (Nota 7).

c) Rendimento de títulos de dívida pública

A rubrica “Juros e outros rendimentos – Carteira de Títulos” corresponde a rendimentos de Bilhetes do Tesouro. Estes rendimentos são registados na demonstração dos resultados do período em que se vencem, independentemente do momento em que são recebidos (Nota 7).

d) Carteira de títulos e valores mobiliários

A carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, a qual é composta por Bilhetes do Tesouro, encontra-se classificada na categoria de activos financeiros ao justo valor através de resultados (Nota 4).

São considerados activos financeiros ao justo valor através de resultados os títulos adquiridos com o objectivo de serem activa e frequentemente negociados.

k

0

Os títulos registados ao justo valor através de resultados são reconhecidos inicialmente ao custo de aquisição, incluindo custos directamente atribuíveis à aquisição do activo. Posteriormente, são valorizados ao justo valor, sendo o respectivo proveito ou custo proveniente da valorização reconhecido em resultados do exercício.

Tratando-se o justo valor da quantia pela qual um activo poderia ser trocado por outro, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a efectuar a transacção, a melhor evidência do mesmo é a existência de preços cotados num mercado activo. No entanto, caso não exista um mercado activo, o justo valor poderá ser determinado através de técnicas de valorização, nomeadamente:

- i. Preços cotados (não ajustados) dos activos ou passivos em mercados activos a que a entidade tem acesso à data da mensuração, fornecendo um preço cotado num mercado activo a indicação mais fiável do justo valor;
- ii. Dados directa ou indirectamente observáveis para o activo, os quais incluem: a) preços cotados de activos ou passivos semelhantes em mercados activos; b) preços cotados de activos idênticos ou semelhantes em mercados não activos; c) dados distintos dos preços cotados observáveis em intervalos de cotação habituais; e d) dados confirmados pelos mercados;
- iii. Dados não observáveis de mercado para mensurar um activo financeiro pelo justo valor na ausência de dados observáveis relevantes, permitindo assim reflectir os pressupostos que os participantes no mercado considerariam na definição do preço, nomeadamente sobre o risco.

O Fundo encontra-se a adoptar a terceira técnica de valorização, atendendo a que não existe um mercado activo capaz de determinar o justo valor dos títulos em carteira.

As valias resultantes da alteração do justo valor desta categoria de títulos são registadas directamente em resultados, na rubrica "Ajuste positivo ao valor de mercado" ou "Ajuste negativo ao valor de mercado", conforme aplicável.

e) Comissões

Comissão de gestão

De acordo com o regulamento de gestão do Fundo, pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobrará uma comissão anual nominal de gestão de 1,50% sobre o valor líquido global do Fundo antes de comissões, devendo ser calculada mensalmente e paga trimestralmente.

A comissão de gestão é registada nas rubricas "Outras obrigações – Diversos" e "Comissões" (Notas 6 e 8, respectivamente).

Comissão de depósito

De acordo com o regulamento de gestão do Fundo, pelo exercício da sua actividade, a entidade depositária cobrará uma comissão anual nominal de 0,20% sobre o valor líquido global do Fundo antes de comissões, devendo ser calculada mensalmente e paga trimestralmente.

A comissão de depósito é registada na rubrica "Outras obrigações – Diversos" e "Comissões" (Notas 6 e 8, respectivamente).

f) Activos imobiliários

Os imóveis que integram o activo do Fundo são reconhecidos inicialmente ao custo de aquisição, incluindo custos directamente atribuíveis à sua aquisição. Posteriormente, são valorizados ao justo valor, sendo o respectivo proveito ou custo proveniente da valorização reconhecido em resultados do exercício.



Os imóveis são avaliados por, pelo menos, três peritos avaliadores independentes. As avaliações são realizadas nas seguintes condições:

- Previamente à aquisição e alienação do imóvel, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção;
- Previamente ao desenvolvimento de projectos de construção no sentido de determinar o valor do imóvel a construir;
- Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
- Com uma periodicidade mínima de dois anos.

g) Unidades de participação

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente, no último dia útil de cada mês, e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo corresponde ao somatório das rubricas de unidades de participação, lucros e prejuízos acumulados, resultado líquido do exercício, sendo deduzido dos resultados distribuídos.

h) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Capitais constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa trimestral sobre o valor líquido global do Fundo no final de cada trimestre. A taxa trimestral em vigor é de 0,0025%, à qual acresce uma componente trimestral fixa de 250.000 AOA (Notas 6 e 8).

i) Impostos sobre o rendimento

De acordo com o Artigo 3.º do Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo, aprovado pelo Decreto Legislativo Presidencial n.º 1/14, de 13 de Outubro, o Fundo trata-se de um sujeito passivo de imposto industrial, devendo os lucros por si obtidos serem tributados. A taxa de imposto industrial é de 15% no caso dos Fundos imobiliários.

Adicionalmente, o Fundo encontra-se isento de qualquer outro imposto sobre o rendimento, nomeadamente o Imposto sobre a Aplicação de Capitais ("IAC") e o Imposto Predial Urbano sobre as Rendas.

j) Distribuição de resultados

O Fundo, caso as normas contabilísticas o permitam, distribuirá, anualmente, 80% dos rendimentos resultantes da sua gestão corrente aos seus participantes, sendo o remanescente distribuído à Sociedade Gestora.



1. CAPITAL DO FUNDO

Desde a data de constituição do Fundo, ocorreu uma subscrição em 6 de Junho de 2016 por parte do Banco Millennium Atlântico, sendo este o único detentor das unidades de participação em 31 de Dezembro de 2018 e 2017. O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do Fundo foi de 1.000 mAOA, tendo no final do exercício de 2018 e 2017 atingido o valor de 1.149,29 mOAO e 1.111,09 mAOA, respectivamente.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, nos exercícios de 2018 e 2017, foi o seguinte:

Descrição	2018			
	31-12-2017	Aplicação do resultado	Resultado do exercício	31-12-2018
Valor base	8.295.000	-	-	8.295.000
Resultados distribuídos	-	(921.485)	-	(921.485)
Lucros e prejuízos acumulados	175.106	746.379		921.485
Resultado líquido do exercício	746.379	(746.379)	1.238.351	1.238.351
	<u>9.216.485</u>	<u>(921.485)</u>	<u>1.238.351</u>	<u>9.533.351</u>
Número de unidades de participação	8.295			8.295
Valor das unidades de participação	1.111,09			1.149,29

Descrição	2017			
	31-12-2016	Aplicação do resultado	Resultado do exercício	31-12-2017
Valor base	8.295.000	-	-	8.295.000
Lucros e prejuízos acumulados	-	175.106	-	175.106
Resultado líquido do exercício	175.106	(175.106)	746.379	746.379
	<u>8.470.106</u>	<u>-</u>	<u>746.379</u>	<u>9.216.485</u>
Número de unidades de participação	8.295			8.295
Valor das unidades de participação	1.021,11			1.111,09

Durante os exercícios de 2018 e 2017, o valor líquido global do Fundo, o valor de cada unidade de participação e o número de unidades de participação em circulação, no final de cada mês, foram os seguintes:

Ano	Meses	Valor líquido global do Fundo	Valor da unidade de participação	Número de unidades de participação em circulação
2018	Janeiro	9.289.072	1.119,84	8.295
2018	Fevereiro	9.351.473	1.127,36	8.295
2018	Março	9.435.578	1.137,50	8.295
2018	Abril	9.530.567	1.148,95	8.295
2018	Maio	9.628.794	1.160,79	8.295
2018	Junho	9.720.522	1.171,85	8.295
2018	Julho	9.802.602	1.181,75	8.295
2018	Agosto	9.894.430	1.192,82	8.295
2018	Setembro	9.983.245	1.203,53	8.295
2018	Outubro	9.151.787	1.103,29	8.295
2018	Novembro	9.215.272	1.110,94	8.295
2018	Dezembro	9.533.351	1.149,29	8.295



Ano	Meses	Valor líquido global do Fundo	Valor da unidade de participação	Número de unidades de participação em circulação
2017	Janeiro	8.482.684	1.022,63	8.295
2017	Fevereiro	8.527.302	1.028,01	8.295
2017	Março	8.572.491	1.033,45	8.295
2017	Abril	8.620.878	1.039,29	8.295
2017	Maio	8.693.972	1.048,10	8.295
2017	Junho	8.764.461	1.056,60	8.295
2017	Julho	8.836.969	1.065,34	8.295
2017	Agosto	8.910.753	1.074,23	8.295
2017	Setembro	8.977.579	1.082,29	8.295
2017	Outubro	9.134.135	1.101,16	8.295
2017	Novembro	9.201.211	1.109,25	8.295
2017	Dezembro	9.216.485	1.111,09	8.295

2. DEPÓSITOS À ORDEM

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica inclui depósitos à ordem, mantidos junto do Banco Millennium Atlântico, S.A., no valor de 6.333.972 mAOA e 229.944 mAOA, respectivamente.

3. CERTIFICADOS DE DEPÓSITOS

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Depósito a prazo	500.000	4.050.000
Juros corridos	<u>35.753</u>	<u>289.574</u>
	<u>535.753</u>	<u>4.339.574</u>

Em 31 de Dezembro de 2018, encontra-se registado nesta rubrica um depósito a prazo mantido junto do Banco Millennium Angola, no montante de 500.000 mAOA, que vence juros à taxa anual de 15%, com maturidade de 90 dias.

Em 31 de Dezembro de 2017, encontravam-se registados nesta rubrica dois depósitos a prazo mantidos junto do Banco Millennium Angola, nos montantes de 4.000.000 mAOA e 50.000 mAOA, respectivamente, que venciam juros às taxas anuais de 16% e 10,5%, respectivamente, e com maturidade de 180 dias e 30 dias, respectivamente.

O movimento na rubrica "Disponibilidades – Certificados de Depósitos" durante o exercício de 2018 e 2017 é o seguinte:

Descrição	<u>31-12-2016</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reduções</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reduções</u>	<u>31-12-2018</u>
Depósitos a prazo	-	26.334.567	(22.284.567)	4.050.000	46.335.000	(49.885.000)	500.000



4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2017, a carteira de títulos e valores mobiliários era composta por títulos de dívida pública, nomeadamente, por Bilhetes do Tesouro, com maturidade até um ano. O inventário da carteira de títulos era o seguinte:

2017	Data de emissão	Valor nominal	Custo de aquisição	Prémio/ desconto corrido	Valor de balanço
Bilhetes do Tesouro					
BT 178 dias 17,63% 23ABR2018	27-10-2017	400.000	365.600	12.562	378.162
BT 181 dias 20,24% 26JUN2018	27-12-2017	500.000	456.305	966	457.271
BT 360 dias 23,90% 22OUT2018	27-10-2017	900.000	728.532	30.959	759.491
BT 360 dias 23,90% 17DEZ2018	22-12-2017	1.000.000	809.480	4.763	814.243
BT 87 dias 14,71% 22JAN2018	27-10-2017	300.000	289.482	7.858	297.340
		<u>3.100.000</u>	<u>2.649.399</u>	<u>57.108</u>	<u>2.706.507</u>

Em 31 de Dezembro de 2017, a melhor estimativa do justo valor dos títulos corresponde ao seu valor nominal ajustado pelos juros corridos àquela data.

5. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica tem a seguinte composição:

Imóveis	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Residências Talatona	1.189.952	1.019.415
Zenith Towers Torre 2 - 2º Piso	446.446	379.133
Zenith Towers Torre 2 - 8º Piso	461.266	388.040
Emp.MixCenter Edf1 P0 - Loja R/C	358.216	326.448
Escritório Cidade Financeira	511.994	-
	<u>2.967.874</u>	<u>2.113.036</u>

Em 31 de Dezembro de 2018, a carteira de imóveis apresenta a seguinte composição:

	Área (m2)	Data avaliação 1	Valor da avaliação 1	Data avaliação 2	Valor da avaliação 2	Data avaliação 3	Valor da avaliação 3	Média das avaliações	Custo de aquisição	Valor do imóvel	Outros rendimentos
Construções arrendadas											
Bloco 0 1º Dto.	66	16-04-2018	39.916	18-05-2018	29.900	18-04-2018	49.048	39.621	32.437	39.621	7.185
Bloco 1 R/C Dto.	118	16-04-2018	55.046	18-05-2018	71.678	18-04-2018	49.048	58.591	57.982	58.591	609
Bloco 1 1º Esq. o	118	16-04-2018	54.981	18-05-2018	71.678	18-04-2018	41.796	56.152	-	56.152	56.152
Bloco 5 1º Dto.	118	16-04-2018	53.881	18-05-2018	62.813	18-04-2018	49.048	55.247	57.678	55.247	(2.433)
Bloco 6 1º Esqf	118	16-04-2018	53.881	18-05-2018	66.878	18-04-2018	86.471	69.076	57.678	69.076	11.398
Bloco 6 1º Dto.	118	16-04-2018	53.881	18-05-2018	66.878	18-04-2018	86.471	69.076	57.678	69.076	11.398
Bloco 6 2º Esqo	112	16-04-2018	47.283	18-05-2018	59.111	18-04-2018	86.471	64.288	55.140	64.288	9.149
Bloco 6 2º Dto.	112	16-04-2018	47.283	18-05-2018	58.267	18-04-2018	86.471	64.007	55.140	64.007	8.868
Bloco 13 R/C Esqo	84	16-04-2018	47.283	18-05-2018	59.111	18-04-2018	86.471	64.288	41.304	64.288	22.984
Bloco 13 R/C Dto.	118	16-04-2018	54.981	18-05-2018	70.696	18-04-2018	86.471	70.716	57.678	70.716	13.037
Bloco 13 1º Esqf	118	16-04-2018	53.881	18-05-2018	66.878	18-04-2018	86.471	69.076	57.678	69.076	11.398
Bloco 13 1º Dto.	118	16-04-2018	53.881	18-05-2018	66.878	18-04-2018	86.471	69.076	57.678	69.076	11.398
Bloco 13 2º Dto.	112	16-04-2018	54.981	18-05-2018	69.715	18-04-2018	52.636	59.111	55.140	59.111	3.971
Bloco 13 2º Esq.	112	16-04-2018	47.283	18-05-2018	62.332	18-04-2018	52.636	54.084	55.140	54.084	(1.056)
Bloco 15 R/C Dto.	118	16-04-2018	53.881	18-05-2018	59.111	18-04-2018	51.305	54.766	57.678	54.766	(2.913)
Bloco 15 R/C Esqo	84	16-04-2018	47.283	18-05-2018	66.878	18-04-2018	52.636	55.599	41.304	55.599	14.295
Bloco 15 1º Esqf	118	16-04-2018	53.881	18-05-2018	66.878	18-04-2018	52.636	57.798	57.678	57.798	120
Bloco 15 1º Dto.	118	16-04-2018	54.981	18-05-2018	67.752	18-04-2018	49.048	57.260	57.678	57.260	(418)
Bloco 15 2º Dto.	118	16-04-2018	53.881	18-05-2018	58.267	18-04-2018	40.894	51.014	57.678	51.014	(6.665)
Bloco 15 2º Esqo	112	16-04-2018	49.462	18-05-2018	66.878	18-04-2018	36.974	51.104	55.140	51.104	(4.035)
Residências Talatona	2.210		1.031.811		1.268.573		1.269.472	1.189.952	1.025.508	1.189.952	164.442
Zenith Towers Torre 2 - 8º P.											
Zenith Towers Torre 2 - 2º P.	460	18-04-2018	508.232	18-05-2018	441.397	18-04-2018	434.170	461.266	388.040	461.266	73.227
	460	18-04-2018	487.364	18-05-2018	420.216	18-04-2018	431.758	446.446	379.133	446.446	67.313
Escritório Cidade Financeira BU104											
Escritório Cidade Financeira BT 103	178	13-09-2018	281.656	15-10-2018	247.208	26-06-2018	258.331	262.399	269.170	269.170	-
Escritório Cidade Financeira	366	13-09-2018	254.734	15-10-2018	240.817	26-06-2018	214.549	236.700	242.823	242.823	-
			536.390		488.026		472.880	499.099	511.994	511.994	-
Emp.MixCenter Edif1 P0 - R/C											
	510	16-04-2018	376.894	18-05-2018	327.345	18-04-2018	370.408	358.216	326.448	358.216	31.768
			<u>2.940.691</u>		<u>2.945.557</u>		<u>2.978.688</u>	<u>2.954.979</u>	<u>2.631.122</u>	<u>2.967.874</u>	<u>336.750</u>

O saldo da rubrica "Outros rendimentos" corresponde à diferença entre a média das avaliações realizadas em 2018 e o custo de aquisição dos imóveis adquiridos em 2017.

h


Em 31 de Dezembro de 2017, a carteira de imóveis apresenta a seguinte composição:

	Área (m2)	Data avaliação 1	Valor da avaliação 1	Data avaliação 2	Valor da avaliação 2	Data avaliação 3	Valor da avaliação 3	Média das avaliações	Custo de aquisição	Valor do imóvel
Construções arrendadas										
Bloco 0 1º Dto.	66	26-07-2017	41.220	04-09-2017	25.263	18-08-2017	25.711	30.732	32.116	32.116
Bloco 1 R/C Dto.	118	26-07-2017	56.777	04-09-2017	63.796	18-08-2017	38.957	53.177	57.661	57.661
Bloco 5 1º Dto.	118	26-07-2017	55.641	04-09-2017	62.520	18-08-2017	97.353	71.838	57.358	57.358
Bloco 6 1º Esqf	118	26-07-2017	55.641	04-09-2017	62.520	18-08-2017	97.353	71.838	57.358	57.358
Bloco 6 1º Dto.	118	26-07-2017	55.641	04-09-2017	62.520	18-08-2017	97.353	71.838	57.358	57.358
Bloco 6 2º Esqo	112	26-07-2017	48.829	04-09-2017	57.416	18-08-2017	35.061	47.102	54.819	54.819
Bloco 6 2º Dto.	112	26-07-2017	48.829	04-09-2017	57.416	18-08-2017	35.061	47.102	54.819	54.819
Bloco 13 R/C Esqo	84	26-07-2017	48.829	04-09-2017	57.416	18-08-2017	35.061	47.102	40.984	40.984
Bloco 13 R/C Dto.	118	26-07-2017	56.777	04-09-2017	63.796	18-08-2017	38.957	53.177	57.358	57.358
Bloco 13 1º Esqf	118	26-07-2017	55.641	04-09-2017	62.520	18-08-2017	97.353	71.838	57.358	57.358
Bloco 13 1º Dto.	118	26-07-2017	55.641	04-09-2017	62.520	18-08-2017	97.353	71.838	57.358	57.358
Bloco 13 2º Dto.	112	26-07-2017	56.777	04-09-2017	63.796	18-08-2017	35.061	51.878	54.819	54.819
Bloco 13 2º Esqf	112	26-07-2017	48.829	04-09-2017	57.416	18-08-2017	38.957	48.401	54.819	54.819
Bloco 15 R/C Dto.	118	26-07-2017	55.641	04-09-2017	62.520	18-08-2017	97.353	71.838	57.358	57.358
Bloco 15 R/C Esqo	84	26-07-2017	48.829	04-09-2017	54.865	18-08-2017	97.353	67.015	40.984	40.984
Bloco 15 1º Esqf	118	26-07-2017	55.641	04-09-2017	62.520	18-08-2017	97.353	71.838	57.358	57.358
Bloco 15 1º Dto.	118	26-07-2017	56.777	04-09-2017	63.796	18-08-2017	38.957	53.177	57.358	57.358
Bloco 15 2º Dto.	118	26-07-2017	55.641	04-09-2017	57.416	18-08-2017	33.503	48.853	57.358	57.358
Bloco 15 2º Esqo	112	26-07-2017	51.099	04-09-2017	62.520	18-08-2017	35.061	49.560	54.819	54.819
Residências Talatona	2.210	26-07-2017	1.008.688	04-09-2017	1.122.554	18-08-2017	1.169.175	1.100.139	1.019.415	1.019.415
Zenith Towers Torre 2 - 2º P.										
Zenith Towers Torre 2 - 2º P.	460	15-11-2017	392.449	10-11-2017	322.106	28-07-2017	375.982	363.512	379.133	379.133
Zenith Towers Torre 2 - 8º P.										
Zenith Towers Torre 2 - 8º P.	460	31-07-2017	424.910	24-07-2017	355.364	28-07-2017	375.982	385.419	388.040	388.040
Emp.MixCenter Edif1 P0 - R/C										
Emp.MixCenter Edif1 P0 - R/C	510	14-11-2017	337.317	01-11-2017	302.115	15-09-2017	318.793	319.408	326.448	326.448
			<u>3.172.060</u>		<u>3.224.694</u>		<u>3.409.107</u>	<u>2.168.478</u>	<u>2.113.036</u>	<u>2.113.036</u>

Apenas os activos imobiliários "Escritório Cidade Financeira" foram adquiridos durante o ano de 2018. Os restantes activos imobiliários do Fundo foram adquiridos no segundo semestre de 2017.

Em 31 de Dezembro de 2018, os imóveis do Fundo encontram-se registados ao justo valor, com excepção dos dois activos adquiridos durante o ano de 2018, que se encontram registados ao custo de aquisição, o qual inclui custos directamente atribuíveis à sua aquisição.

Em 31 de Dezembro de 2017, os imóveis do Fundo encontravam-se registados ao custo de aquisição, incluindo custos directamente atribuíveis à sua aquisição.

Residências Talatona

As residências de Talatona correspondem a 1 fracção destinada a escritórios e 18 fracções habitacionais do tipo T2 e T3, inseridas em blocos multifamiliares compostos por um e dois pisos. A 31 de Dezembro de 2018, apenas 7 das fracções se encontravam arrendadas, a um conjunto de seis inquilinos, após o término dos vários contractos celebrados com o Grupo Zahara.

O Fundo adquiriu este imóvel em 13 de Outubro de 2017, pelo montante de 991.846 mAOA, acrescido de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição do activo.

Zenith Towers Torre 2 – 2º e 8º Piso

As Zenith Towers correspondem a dois pisos de escritórios localizados na Torre 2 do empreendimento Zenith Towers. Com referência a 31 de Dezembro de 2018, apenas o 2º piso se encontrava arrendado.

O Fundo adquiriu o piso 8 em 22 de Novembro de 2017, pelo montante de 377.848 mAOA, e adquiriu o piso 2 em 12 de Dezembro de 2017, pelo montante de 369.267 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

Empreendimento MixCenter

O Empreendimento MixCenter corresponde a um espaço comercial e de serviços composto por R/C, onde funciona uma clínica denominada de Centrovita.

No dia 23 de Novembro de 2017, o Fundo celebrou um contrato de cessão de posição contratual com a empresa MF/PV – Promoções Imobiliárias, Consultoria e Serviços, Lda. ("MF/PV", proprietária do imóvel) e com a Superview Angola, S.A. ("Superview"), empresa com a qual a "MF/PV" tinha celebrado um contrato de promessa de compra e venda no dia 16 de Junho de 2014. No referido contrato de posição contratual, a empresa Superview cedeu a sua posição de compradora do referido imóvel ao Fundo. Na mesma data, o Fundo celebrou um acordo relativo à cessão da posição contratual com a Superview, onde definiu que o valor da transacção correspondia ao montante em Kwanzas equivalente a 1.900.000 USD, o que na data de transacção correspondeu a um custo de aquisição de 326.331 mAOA.

Até à data, não foi celebrada a escritura do imóvel, uma vez que as partes aguardam a constituição da propriedade horizontal do imóvel.

Escritórios Cidade Financeira

Os Escritórios Cidade Financeira correspondem a duas fracções de serviços, no primeiro piso do Edifício II, compostas por diversos gabinetes, recepção, salas de reuniões, copas, IS e estacionamento em cave. As duas fracções encontram-se arrendadas num sistema de *Office Center*, com serviços partilhados, sendo que a fracção BT se encontra arrendada apenas a um inquilino e a fracção BU tem 5 salas arrendadas a um conjunto de 4 inquilinos.

O Fundo adquiriu os imóveis em 24 de Outubro de 2018, pelo montante de 499.099 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, o Fundo tem a receber dos inquilinos os montantes de 22.034 e 33.971 mAOA, respectivamente.

Nos exercícios de 2018 e 2017, os proveitos com rendas detalham-se como se segue:

	2018	2017
Residências Talatona	76.784	28.075
Zenith Towers Torre 2 – 2º Piso	69.459	17.180
Zenith Towers Torre 2 – 8º Piso	62.006	3.542
Emp.MixCenter Edif1 P0 – Loja R/C	42.504	3.119
Escritório Cidade Financeira	4.117	-
	254.869	51.916

6. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Outras obrigações de natureza fiscal:		
Imposto Industrial	218.533	164.929
Outros impostos	<u>181</u>	<u>-</u>
	<u>218.714</u>	<u>164.929</u>
Diversos:		
Comissão de gestão	47.723	12.448
Comissão de depositário	46.568	27.408
Taxa de supervisão	1.551	959
Auditoria	9.384	-
Outros valores	<u>2.343</u>	<u>803</u>
	<u>107.569</u>	<u>41.618</u>

Em 31 de Dezembro de 2018, o saldo da rubrica "Diversos - Comissão de gestão" refere-se ao valor a pagar associado às comissões de gestão correspondentes aos meses compreendidos entre Setembro e Dezembro de 2018. Estes montantes foram liquidados durante o primeiro trimestre de 2019, encontrando-se apenas por liquidar a factura de Dezembro de 2018. O saldo registado a Dezembro de 2017 correspondia ao valor a pagar associado à comissão de gestão correspondente àquele mês.

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, o saldo da rubrica "Diversos - Comissão de depositário" refere-se aos valores a pagar associados às comissões de depósito desde o início de actividade do Fundo.

Em 31 de Dezembro de 2018, o saldo da rubrica "Diversos - Auditoria" refere-se a valores a pagar associados a serviços de Auditoria prestados.

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017 o Imposto Industrial tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado do exercício	1.238.351	746.379
Imposto Industrial	218.533	133.462
Outros impostos	<u>-</u>	<u>9.906</u>
	<u>1.456.884</u>	<u>889.747</u>
Taxa de Imposto	15%	15%
Imposto Industrial	<u>218.533</u>	<u>133.462</u>

Em 31 de Dezembro de 2017, o saldo da rubrica "Outras obrigações de natureza fiscal" inclui 30.901 mAOA de imposto a liquidar relativo ao exercício de 2016, o qual foi liquidado no dia 5 de Julho de 2018.

7. JUROS E OUTROS RENDIMENTOS

Nos exercícios de 2018 e 2017, o saldo desta rubrica decompõe-se como se segue:

	2018	2017
Disponibilidades		
Juros - Depósitos a prazo	663.936	897.586
Carteira de títulos		
Bilhetes do tesouro	429.133	92.601

8. COMISSÕES

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2018	2017
Comissões:		
Comissão de gestão	143.699	133.597
Comissão de depositário	19.160	17.813
Taxa de supervisão	1.980	1.763
	164.839	153.173

9. CUSTOS E PERDAS OPERACIONAIS

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica tem a seguinte composição:

	2018	2017
Outros custos e perdas operacionais:		
Despesas de serviços técnicos especializados	7.602	-
Despesas de serviços do sistema financeiro	829	6.386
Advogados	14.363	-
Auditoria	22.013	1.607
	44.806	7.993
Multas	11.328	-
Outras despesas	6.831	1.096
	62.966	9.089

A rubrica "Despesas de serviços técnicos especializados" inclui, essencialmente, custos relacionados com o notário e outros custos com imóveis, nomeadamente despesas de condomínio e reparações.

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, a rubrica "Despesas de serviços do sistema financeiro" inclui, essencialmente, comissões liquidadas pelo Fundo ao Banco depositário na data de compra dos Bilhetes do Tesouro e que correspondeu a 0,35% do valor nominal de cada título.

A rubrica "Advogados" inclui custos com advogados relacionados com a actividade corrente do Fundo. Nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 135º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, constituem encargos do Fundo as despesas incorridas em razão da defesa dos interesses do Fundo. Adicionalmente, de acordo com a alínea l) do n.º 6 do artigo 15º do Regulamento de Gestão, constituem encargos do Fundo as "despesas com advogados". Não obstante o transmitido pela Comissão do Mercado de Capitais de Angola é entendimento do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que os custos incorridos com advogados são imputáveis ao Fundo.

A rubrica "Multas" refere-se a um valor a pagar pelo Fundo à Administração Geral Tributária por um atraso verificado na liquidação do imposto referente ao exercício de 2016.

10. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Sociedade Gestora encontra-se em processo de liquidação, sendo expectável que o referido processo esteja concluído no final do mês de Agosto de 2019. A gestão deste Fundo será transferida para a Atlântico Gestão de Activos – SGOIC, S.A., assim que o processo de liquidação da Sociedade Gestora esteja concluído.

k

4. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS